ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Halifax

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : mars 2009

Hausse de la construction résidentielle en février

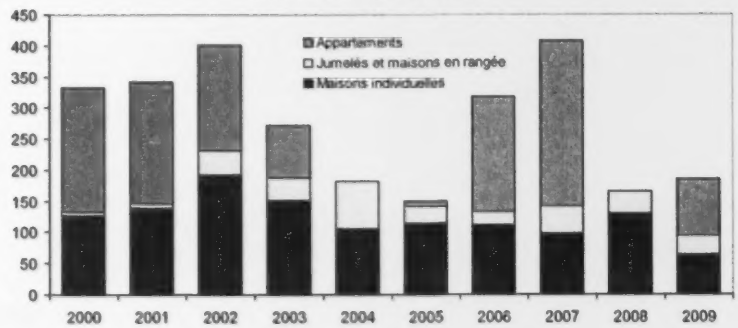
L'activité dans le secteur de la construction résidentielle a augmenté en février grâce au nombre accru de logements collectifs mis en chantier. Le marché de l'existant a continué de montrer certains signes de faiblesse au chapitre des ventes, mais les prix ont quand même progressé de presque 5 %.

Le mois dernier, on a amorcé la construction de 128 logements en tout, comparativement à 86 en février 2008. Cette hausse de près de 50 % est principalement attribuable aux 90 appartements dont on a coulé les fondations au cours du mois. En 2008, aucun appartement n'avait été commencé en janvier ou en février. Le cumul annuel des mises en chantier d'habitations est monté à 185 unités, une augmentation de 13 % favorisée par la vigueur de l'activité en février.

Figure 1

Logements mis en chantier par type d'unités

De janvier à février, RMR de Halifax



Source : SCHL

Table des matières

1 Hausse de la construction résidentielle en février

3 Carte – Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax

4 Liste des tableaux

5 Tableaux (pages 5 à 13)

14 Glossaire, définitions et méthode

16 La SCHL : au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

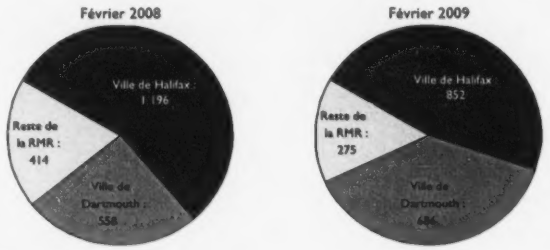
Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2

Baisse du nombre d'unités en construction dans la plupart des secteurs
Unités en construction par sous-marché, par année



Source : SCHL

Dans le segment des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier est passé de 73 en février 2008 à 22 en février 2009, et leur cumul annuel accuse un recul de 50 % par rapport à l'an dernier. Le marché des jumelés et des maisons en rangée est toutefois demeuré stable. Pour ce type d'habitations, le nombre de mises en chantier et d'unités en construction est resté essentiellement au même niveau que l'an dernier.

Bien que les 185 mises en chantier de janvier et février représentent un recul de 33 % par rapport à la moyenne sur dix ans (275), le secteur de l'habitation demeure très dynamique. En février, 1 813 unités étaient en construction, soit 7 % de plus que la moyenne sur dix ans pour le mois de février, laquelle se situe actuellement à 1 722.

Les villes de Halifax et de Dartmouth continuent d'afficher le nombre le plus élevé de logements en construction dans la région métropolitaine. La ville de Dartmouth est cependant le seul sous-marché où le nombre d'unités en construction a augmenté en février par rapport à un an plus tôt : il s'y est élevé à 686, enregistrant une progression de 23 %, tandis que les mises en chantier y ont baissé de 39 %. Il n'y a eu que six achèvements dans la ville de Dartmouth le mois dernier, comparativement à 317 en février 2008.

Le prix d'écoulement moyen des maisons individuelles a diminué en raison d'une évolution de la demande en faveur des habitations moins coûteuses. Ce changement dans la composition des ventes sur le marché du neuf s'est traduit par un déclin de 12 % du prix de vente moyen des maisons individuelles neuves. Au cours des deux premiers mois de l'année, le prix d'écoulement moyen s'est établi à 316 426 $, alors qu'il était de 360 341 $ à la même période l'an dernier.

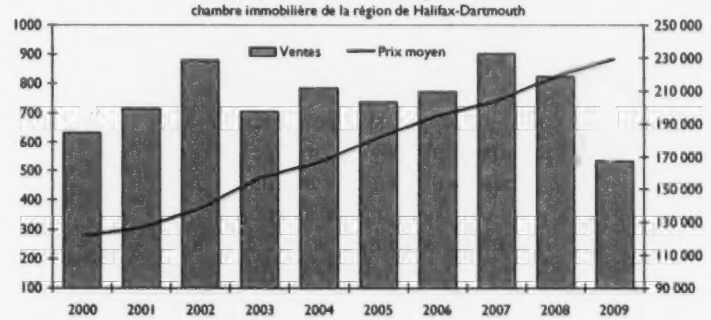
Sur le marché de l'existant, les ventes S.I.A.® ont progressé par rapport à janvier, mais leur cumul annuel a continué de diminuer : il s'est replié de 35 % par rapport au total de janvier et février 2008, passant de 823 à 537. Tous les sous-marchés ont subi des baisses, et seuls Bedford-Hammonds Plains et le secteur Est du comté de Halifax ont connu des reculs de moins de 20 %.

Malgré la diminution des ventes, le prix S.I.A.® moyen a continué d'augmenter : il a enregistré une hausse de 5 % et s'est établi à 229 431 $ en février. La plus forte progression a été observée dans Bedford-Hammonds Plains (plus de 12 %), alors que c'est dans le secteur Est du comté de Halifax que les prix ont le plus reculé (près de 18 %).

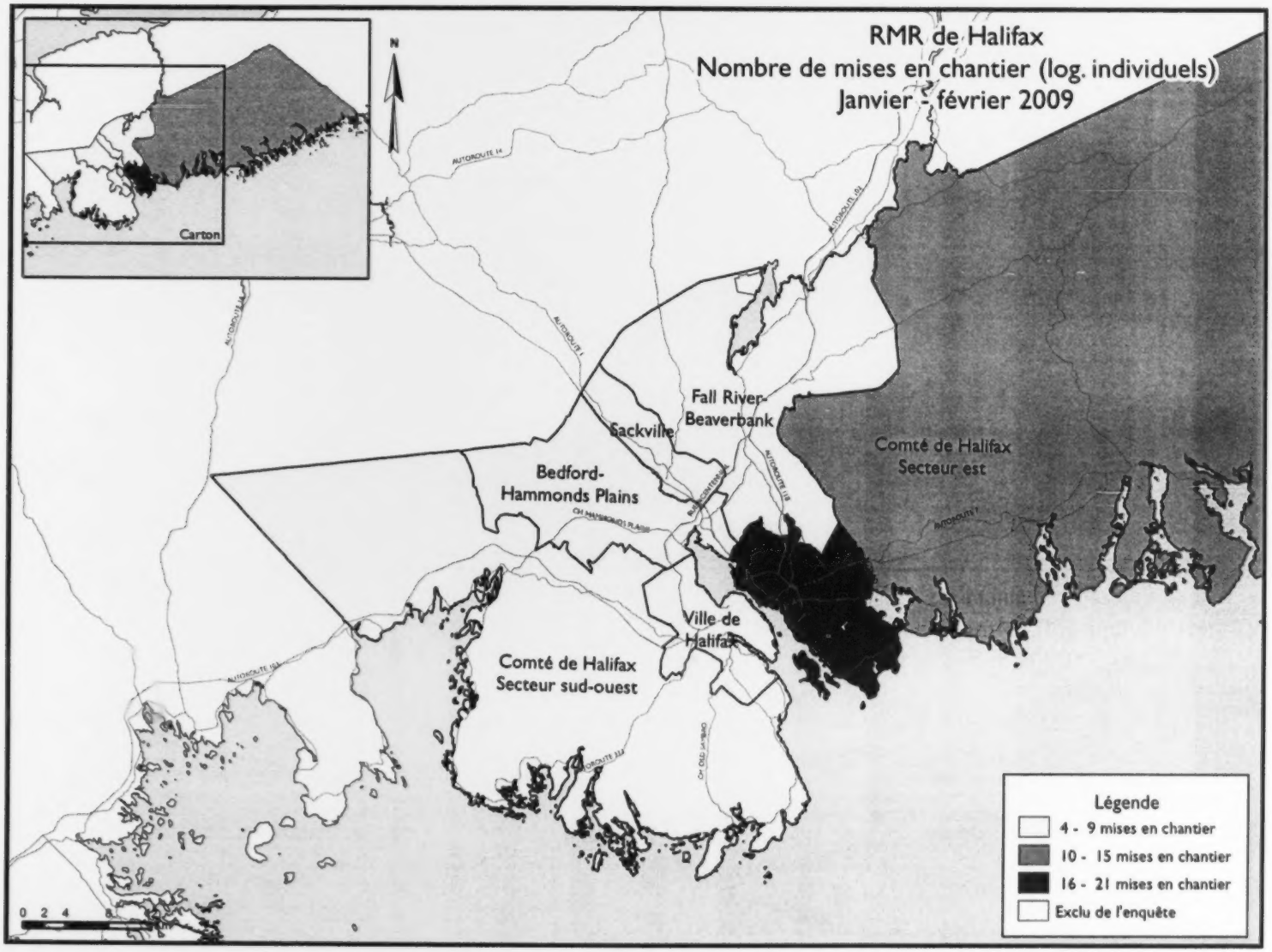
La période moyenne nécessaire pour vendre un logement existant le mois dernier était de 93 jours, tout comme en février 2008.

Figure 3

Ventes de logements existants et prix moyen
Nombre de ventes S.I.A.® conclues de janvier à février, chambre immobilière de la région de Halifax-Dartmouth



Source : Nova Scotia Association of REALTORS®
S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - février 2009
Carton
N
Fall River-
Beaverbank
Sackville
Bedford-
Hammonds Plains
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de
Halifax
Comté de Halifax
Secteur sud-ouest
Légende
4 - 9 mises en chantier
10 - 15 mises en chantier
16 - 21 mises en chantier
Exclu de l'enquête
0 2 4 6

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax
Février 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Février 2009	22	2	14	0	0	0	0	90	128
Février 2008	73	2	3	0	8	0	0	0	86
Variation en %	-69,9	0,0	**	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	48,8
Cumul 2009	64	4	20	0	7	0	0	90	185
Cumul 2008	129	10	17	0	8	0	0	0	164
Variation en %	-50,4	-60,0	17,6	s.o.	-12,5	s.o.	s.o.	s.o.	12,8
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Février 2009	451	58	149	0	19	427	10	699	1 813
Février 2008	589	88	99	0	44	425	7	916	2 168
Variation en %	-23,4	-34,1	50,5	s.o.	-56,8	0,5	42,9	-23,7	-16,4
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Février 2009	68	4	13	0	14	0	0	84	183
Février 2008	68	6	0	0	17	42	20	237	390
Variation en %	0,0	-33,3	s.o.	s.o.	-17,6	-100,0	-100,0	-64,6	-53,1
Cumul 2009	207	24	13	0	14	0	0	84	342
Cumul 2008	121	16	9	0	20	42	20	237	465
Variation en %	71,1	50,0	44,4	s.o.	-30,0	-100,0	-100,0	-64,6	-26,5
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Février 2009	39	6	5	0	33	109	0	112	304
Février 2008	37	1	10	0	0	139	7	114	308
Variation en %	5,4	**	-50,0	s.o.	s.o.	-21,6	-100,0	-1,8	-1,3
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Février 2009	61	3	14	0	6	3	0	11	98
Février 2008	69	9	6	0	17	42	14	423	580
Variation en %	-11,6	-66,7	133,3	s.o.	-64,7	-92,9	-100,0	-97,4	-83,1
Cumul 2009	199	21	14	0	6	3	0	11	254
Cumul 2008	130	20	13	0	20	42	14	423	662
Variation en %	53,1	5,0	7,7	s.o.	-70,0	-92,9	-100,0	-97,4	-61,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Février 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Février 2009	2	2	0	0	0	0	0	90	94
Février 2008	23	2	0	0	0	0	0	0	25
Dartmouth (ville)									
Février 2009	7	0	4	0	0	0	0	0	11
Février 2008	10	0	0	0	8	0	0	0	18
Bedford-Hammonds Plains									
Février 2009	4	0	10	0	0	0	0	0	14
Février 2008	9	0	3	0	0	0	0	0	12
Sackville									
Février 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Février 2008	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Fall River-Beaver Bank									
Février 2009	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Février 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Comté de Halifax, secteur Est									
Février 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Février 2008	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Février 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Février 2008	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Halifax (RMR)									
Février 2009	22	2	14	0	0	0	0	90	128
Février 2008	73	2	3	0	8	0	0	0	86

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Février 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Février 2009	60	26	17	0	0	337	9	403	852
Février 2008	87	18	37	0	14	383	0	657	1 196
Dartmouth (ville)									
Février 2009	183	30	119	0	19	90	1	244	686
Février 2008	192	60	30	0	30	42	5	199	558
Bedford-Hammonds Plains									
Février 2009	41	0	10	0	0	0	0	0	51
Février 2008	82	0	29	0	0	0	0	0	111
Sackville									
Février 2009	10	0	0	0	0	0	0	52	62
Février 2008	14	8	0	0	0	0	0	60	82
Fall River-Beaver Bank									
Février 2009	36	0	0	0	0	0	0	0	36
Février 2008	51	0	0	0	0	0	0	0	51
Comté de Halifax, secteur Est									
Février 2009	83	0	3	0	0	0	0	0	86
Février 2008	96	0	3	0	0	0	2	0	101
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Février 2009	38	2	0	0	0	0	0	0	40
Février 2008	67	2	0	0	0	0	0	0	69
Halifax (RMR)									
Février 2009	451	58	149	0	19	427	10	699	1 813
Février 2008	589	88	99	0	44	425	7	916	2 168

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Février 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Halifax (ville)									
Février 2009	15	2	0	0	14	0	0	84	115
Février 2008	9	6	0	0	0	0	0	0	15
Dartmouth (ville)									
Février 2009	0	0	6	0	0	0	0	0	6
Février 2008	1	0	0	0	17	42	20	237	317
Bedford-Hammonds Plains									
Février 2009	17	0	0	0	0	0	0	0	17
Février 2008	14	0	0	0	0	0	0	0	14
Sackville									
Février 2009	7	0	4	0	0	0	0	0	11
Février 2008	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Fall River-Beaver Bank									
Février 2009	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Février 2008	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Comté de Halifax, secteur Est									
Février 2009	0	0	3	0	0	0	0	0	3
Février 2008	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Février 2009	17	2	0	0	0	0	0	0	19
Février 2008	20	0	0	0	0	0	0	0	20
Halifax (RMR)									
Février 2009	68	4	13	0	14	0	0	84	183
Février 2008	68	6	0	0	17	42	20	237	390

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Février 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Févr. 2009	Févr. 2008	Févr. 2009	Févr. 2008	Févr. 2009	Févr. 2008	Févr. 2009	Févr. 2008	Févr. 2009	Févr. 2008	Variation en %
Halifax (ville)	2	23	2	2	0	0	90	0	94	25	**
Dartmouth (ville)	7	10	0	0	4	8	0	0	11	18	-38,9
Bedford-Hammonds Plains	4	9	0	0	10	3	0	0	14	12	16,7
Sackville	2	3	0	0	0	0	0	0	2	3	-33,3
Fall River-Beaver Bank	3	12	0	0	0	0	0	0	3	12	-75,0
Comté de Halifax, Est	2	7	0	0	0	0	0	0	2	7	-71,4
Comté de Halifax, Sud-Ouest	2	9	0	0	0	0	0	0	2	9	-77,8
Halifax (RMR)	22	73	2	2	14	11	90	0	128	86	48,8

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - février 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Halifax (ville)	8	35	2	2	0	0	90	0	100	37	170,3
Dartmouth (ville)	21	16	2	0	17	16	0	0	40	32	25,0
Bedford-Hammonds Plains	7	25	0	0	10	9	0	0	17	34	-50,0
Sackville	4	6	0	8	0	0	0	0	4	14	-71,4
Fall River-Beaver Bank	8	22	0	0	0	0	0	0	8	22	-63,6
Comté de Halifax, Est	10	7	0	0	0	0	0	0	10	7	42,9
Comté de Halifax, Sud-Ouest	6	18	0	0	0	0	0	0	6	18	-66,7
Halifax (RMR)	64	129	4	10	27	25	90	0	185	164	12,8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Février 2009											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Févr. 2009	Févr. 2008	Févr. 2009	Févr. 2008	Févr. 2009	Févr. 2008	Févr. 2009	Févr. 2008	Févr. 2009	Févr. 2008	Variation en %
Halifax (ville)	15	9	2	6	14	0	84	0	115	15	**
Dartmouth (ville)	0	21	0	0	6	17	0	279	6	317	-98,1
Bedford-Hammonds Plains	17	14	0	0	0	0	0	0	17	14	21,4
Sackville	7	4	0	0	4	0	0	0	11	4	175,0
Fall River-Beaver Bank	12	11	0	0	0	0	0	0	12	11	9,1
Comté de Halifax, Est	0	9	0	0	3	0	0	0	3	9	-66,7
Comté de Halifax, Sud-Ouest	17	20	2	0	0	0	0	0	19	20	-5,0
Halifax (RMR)	68	88	4	6	27	17	84	279	183	390	-53,1

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Janvier - février 2009											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Halifax (ville)	26	19	2	16	14	9	84	0	126	44	186,4
Dartmouth (ville)	57	21	18	0	6	20	0	279	81	320	-74,7
Bedford-Hammonds Plains	25	30	2	0	0	0	0	0	27	30	-10,0
Sackville	11	6	0	0	4	0	0	0	15	6	150,0
Fall River-Beaver Bank	24	22	0	0	0	0	0	0	24	22	9,1
Comté de Halifax, Est	38	10	0	0	3	0	0	0	41	10	**
Comté de Halifax, Sud-Ouest	26	33	2	0	0	0	0	0	28	33	-15,2
Halifax (RMR)	207	141	24	16	27	29	84	279	342	465	-26,5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Février 2009

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 399 999 $		400 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Halifax (ville)													
Février 2009	0	0,0	1	9,1	0	0,0	2	18,2	8	72,7	11	480 000	487 091
Février 2008	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	44,4	5	55,6	9	--	--
Cumul 2009	1	4,5	1	4,5	0	0,0	7	31,8	13	59,1	22	442 000	455 950
Cumul 2008	0	0,0	0	0,0	3	13,6	9	40,9	10	45,5	22	398 750	456 409
Dartmouth (ville)													
Février 2009	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	--	--
Février 2008	14	93,3	0	0,0	0	0,0	1	6,7	0	0,0	15	350 000	350 000
Cumul 2009	23	40,4	17	29,8	10	17,5	7	12,3	0	0,0	57	239 800	234 012
Cumul 2008	14	93,3	0	0,0	0	0,0	1	6,7	0	0,0	15	350 000	350 000
Bedford-Hammonds Plains													
Février 2009	0	0,0	1	5,6	1	5,6	8	44,4	8	44,4	18	372 000	448 094
Février 2008	0	0,0	1	7,7	4	30,8	6	46,2	2	15,4	13	345 000	337 946
Cumul 2009	0	0,0	1	3,7	4	14,8	10	37,0	12	44,4	27	370 000	462 056
Cumul 2008	0	0,0	1	3,6	6	21,4	13	46,4	8	28,6	28	364 500	392 725
Sackville													
Février 2009	0	0,0	0	0,0	2	66,7	1	33,3	0	0,0	3	--	--
Février 2008	1	20,0	0	0,0	4	80,0	0	0,0	0	0,0	5	--	--
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	5	83,3	1	16,7	0	0,0	6	--	--
Cumul 2008	1	14,3	1	14,3	4	57,1	1	14,3	0	0,0	7	--	--
Fall River-Beaver Bank													
Février 2009	1	9,1	0	0,0	2	18,2	7	63,6	1	9,1	11	375 000	340 012
Février 2008	0	0,0	3	23,1	0	0,0	6	46,2	4	30,8	13	365 000	382 723
Cumul 2009	1	4,5	0	0,0	4	18,2	13	59,1	4	18,2	22	377 500	358 642
Cumul 2008	0	0,0	3	11,1	5	18,5	12	44,4	7	25,9	27	345 000	362 985
Comté de Halifax, secteur Est													
Février 2009	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	--	--
Février 2008	6	66,7	0	0,0	2	22,2	1	11,1	0	0,0	9	--	--
Cumul 2009	22	57,9	6	15,8	7	18,4	0	0,0	3	7,9	38	164 850	209 076
Cumul 2008	6	60,0	1	10,0	2	20,0	1	10,0	0	0,0	10	148 400	176 800
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Février 2009	0	0,0	1	5,6	4	22,2	10	55,6	3	16,7	18	345 000	371 016
Février 2008	0	0,0	4	21,1	5	26,3	6	31,6	4	21,1	19	319 900	383 726
Cumul 2009	0	0,0	2	7,4	8	29,6	13	48,1	4	14,8	27	329 900	352 122
Cumul 2008	3	8,6	5	14,3	9	25,7	13	37,1	5	14,3	35	319 900	344 901
Halifax (RMR)													
Février 2009	1	1,6	3	4,9	9	14,8	28	45,9	20	32,8	61	370 000	406 453
Février 2008	21	25,3	8	9,6	15	18,1	24	28,9	15	18,1	83	320 000	355 028
Cumul 2009	47	23,6	27	13,6	38	19,1	51	25,6	36	18,1	199	289 000	316 426
Cumul 2008	24	16,7	11	7,6	29	20,1	50	34,7	30	20,8	144	340 000	360 341

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, par sous-marché

Sous-marché	Févr. 2009				Févr. 2008				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	78	291 253	103	884	129	257 569	107	926	-39,5	13,1	-3,7	-4,5
Dartmouth (ville)	93	209 664	86	730	122	202 192	92	690	-23,8	3,7	-6,5	5,8
Bedford-Hammonds Plains	36	299 312	74	457	48	277 342	87	384	-25,0	7,9	-14,9	19,0
Sackville	40	171 585	79	177	40	170 544	67	134	0,0	0,6	17,9	32,1
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	19	208 695	119	384	35	211 774	91	319	-45,7	-1,5	30,8	20,4
Comté de Halifax, secteur Est	16	148 869	92	268	24	172 752	85	273	-33,3	-13,8	8,2	-1,8
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	26	132 171	117	380	47	172 785	87	343	-44,7	-23,5	34,5	10,8
Fall River-Beaver Bank	18	236 471	102	361	31	201 202	102	257	-41,9	17,5	0,0	40,5
Halifax CMA	326	226 672	93	3641	476	218 370	93	3376	-31,5	3,8	0,3	9,5

Sous-marché	Cumul 2009				Cumul 2008				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	133	282 961	116		235	258 386	108		-43,4	9,5	7,4	
Dartmouth (ville)	146	211 323	88		211	196 831	92		-30,8	7,4	-4,3	
Bedford-Hammonds Plains	64	317 339	116		75	283 131	106		-14,7	12,1	9,4	
Sackville	52	166 532	85		69	177 675	83		-24,6	-6,3	2,4	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	37	214 765	118		57	216 265	112		-35,1	-0,7	5,4	
Comté de Halifax, secteur Est	33	161 303	104		40	176 964	95		-17,5	-8,8	9,5	
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	42	131 253	119		75	159 669	95		-44,0	-17,8	25,3	
Fall River-Beaver Bank	30	232 213	90		61	213 679	114		-50,8	8,7	-21,1	
Halifax CMA	537	229 431	104		823	218 909	101		-34,8	4,8	3,0	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Février 2009

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2008	Janvier	725	7,35	7,39	146,4	112,9	209	4,6	69,7	690
	Février	718	7,25	7,29	146,4	113,4	210	4,5	69,7	686
	Mars	712	7,15	7,19	148,2	113,9	209	4,9	69,6	688
	Avril	700	6,95	6,99	148,2	114,8	208	4,9	69,4	693
	Mai	679	6,15	6,65	148,8	116,2	208	5,1	69,2	695
	Juin	710	6,95	7,15	149,4	116,9	208	5,4	69,4	699
	Juillet	710	6,95	7,15	149,8	116,9	208	5,5	69,4	703
	Août	691	6,65	6,85	149,8	116,9	207	5,6	69,1	715
	Septembre	691	6,65	6,85	150,0	116,8	208	5,3	69,1	725
	Octobre	713	6,35	7,20	150,1	115,8	209	5,4	69,6	734
	Novembre	713	6,35	7,20	150,1	114,5	213	5,3	70,5	738
	Décembre	685	5,60	6,75	150,3	113,0	213	5,3	70,7	741
2009	Janvier	627	5,00	5,79	150,4	113,1	214	5,6	71,2	744
	Février	627	5,00	5,79		113,9	215	5,9	71,6	755
	Mars									
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Des logements pour les nouveaux arrivants

La SCHL a maintenant un site Web en 8 langues conçu spécialement pour les nouveaux arrivants au Canada. On y trouve une foule de ressources, dont de l'information utile sur le marché du logement.

64157_2009_M03